

**2024/128 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Öffentlicher Gestaltungsplan Oberwetzikon, Kreditbewilligung**

Beschluss Stadtrat

1. Für die Überarbeitung und Fertigstellung des Gestaltungsplans, die Anpassung des Richtkonzepts, die Ausarbeitung und Verfahrensbegleitung des Strassenbauprojekts und die Ausarbeitung und Verfahrensbegleitung der kommunalen Richtpläne wird ein Kredit von 86'000 Franken Ausgabe bewilligt.

Die Aufwendungen für die Überarbeitung und Fertigstellung des Gestaltungsplans, die Anpassung des Richtkonzepts und die Ausarbeitung und Verfahrensbegleitung der kommunalen Richtpläne von total 71'000 Franken sind in der Investitionsrechnung dem Konto INV00039-6150.5290.00 (öffentlicher Gestaltungsplan Oberwetzikon) wie folgt zu belasten:

Investitionsrechnung 2024: 33'000 Franken
Investitionsrechnung 2025: 33'000 Franken
Investitionsrechnung 2026: 5'000 Franken

Die Aufwendungen von total 15'000 Franken sind in der Investitionsrechnung dem Konto INV00288-6511.5010.01 (Gehweg Widum Abschnitt 3: Strandbadstrasse bis Pappelstrasse) wie folgt zu belasten:

Investitionsrechnung 2024: 7'000 Franken
Investitionsrechnung 2025: 8'000 Franken

2. Die Stadtplanung und die Abteilung Tiefbau werden beauftragt und ermächtigt, eine Submission für die Ausarbeitung eines Vorprojekts (nach § 12 Abs. 2 Strassengesetz) und Strassenbauprojekts (nach §§ 13 bis 17 Strassengesetz) für den Fusswegabschnitt S9 von der Strandbadstrasse bis an die Grundstücksgrenze der Parzellen Nrn. 9063 und 10805 durchzuführen und die Auftragsvergabe im Rahmen des bewilligten Kredits sowie der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
3. Das Büro Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG, Zürich, wird beauftragt, die kommunalen Richtpläne Verkehrsplan II und Teilrichtplan Zentrum gemäss Offerte anzupassen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch die Stadtplanung an:
 - Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG, Zürich
 - Salewski Nater Kretz AG, Architektur & Städtebau, Zürich
 - Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Stadtplanung

- Abteilung Finanzen
- Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die öffentliche Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger/-innen des öffentlichen Gestaltungsplans Oberwetzikon fand im Frühjahr 2023 statt. Sowohl der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon, als auch der Quartierplan Oberwetzikon wurden im selben Zeitraum in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Die Berichte des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur zweiten kantonalen Vorprüfung trafen am 5. Juli 2023 ein.

Das mit der Erarbeitung des Quartier- und Gestaltungsplans beauftragte Planungsbüro Suter · von Känel · Wild (SKW) prüfte in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung die eingegangenen Einwendungen sowie die Rückmeldungen aus der internen Vernehmlassung und wertete diese zusammen mit den kantonalen Vorprüfungsberichten aus. Im hierzu erarbeiteten "Bericht zu den Einwendungen" vom 7. Mai 2024 wird zu sämtlichen Punkten eine Erwägung sowie eine Empfehlung zum Umgang (Beschluss) formuliert.

Nächste Verfahrensschritte

Die Planungskommission hat an den Sitzungen vom 26. September 2023 und 21. Mai 2024 über den Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen und den Einwendungen beschlossen. Der Gestaltungsplan und der Quartierplan Oberwetzikon werden nun gemäss dem "Bericht zu den Einwendungen" vom 7. Mai 2023 überarbeitet. Ziel ist, dass im vierten Quartal 2024 die zweite Grundeigentümersammlung zum Quartierplan stattfinden kann.

Nachdem sich der Stadtrat am 13. Dezember 2023 dafür ausgesprochen hat, auf den geplanten Bahndammweg S8 und den Anschlussfussweg S4 zu verzichten, muss parallel zum Quartier- und Gestaltungsplan der kommunale Richtplan (Verkehrsplan II und Teilrichtplan Zentrum) angepasst werden.

Ebenso erfolgen die Planung und der erforderliche Landerwerb des Fussweges S9 ausserhalb des Quartierplanverfahrens und erfordern ein Strassenbauprojekt im Verfahren nach Strassengesetz (StrG).

Angelaufener Zusatzaufwand Gestaltungsplan

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist beim Planungsbüro Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG gegenüber der Offerte vom 21. Juni 2022 zwischenzeitlich ein Zusatzaufwand im Umfang von rund 41'000 Franken entstanden. Dieser lässt sich folgendermassen begründen:

- Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage:
Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden ausserordentlich viele Einwendungen (über 100 Behauptungen) erhoben. Entsprechend umfasst der Bericht zu den Einwendungen fast 100 Seiten.

Zusatzaufwand ca. 12'000 Franken

- Erschliessung / Prüfung Machbarkeit:
Die Erschliessung wurde gegenüber dem ursprünglichen Richtkonzept mehrmals geändert, was zu zusätzlichen Abklärungen bezüglich der Parkierung, der Zufahrten und der verkehrstechnischen und baulichen Machbarkeit (Baubereich J) führte.
Zusatzaufwand ca. 5'000 Franken

- Änderungen der geplanten Fusswege:
Für die Projektierung der geplanten Fusswege entlang des Bahndamms wurden Vorbereitungsarbeiten (inkl. Sitzungen) für die Submission geleistet.
Zusatzaufwand ca. 7'000 Franken
- Änderung Richtkonzept:
Die Überbauung östlich der Strandbadstrasse wird in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümerschaften in Teilaspekten geändert (Erschliessung, Baubereich M, Sockelgeschoss P und Q, Fusswegnetz).
Zusatzaufwand ca. 4'000 Franken
- Abstimmung mit Strassenbauprojekten Uster- und Bahnhofstrasse:
Für die ans Planungsgebiet angrenzenden Usterstrasse und Bahnhofstrasse liegen inzwischen Entwürfe der Betriebs- und Gestaltungskonzepte vor, welche im Gestaltungsplan berücksichtigt werden müssen.
Zusatzaufwand ca. 6'000 Franken
- Lange Verfahrensdauer:
Das gesamte Verfahren zieht sich aus verschiedenen Gründen in die Länge. So sind seit Vorliegen des Zweiten Vorprüfungsberichts vom 5. Juli 2023 inzwischen zehn Monate vergangen. Auch wenn die Arbeiten zwischenzeitlich ruhten, führt leider die längere Projektdauer zu Mehraufwendungen. Alle Projektbeteiligten müssen sich jeweils neu in die komplexen Zusammenhänge vertiefen. Zudem führte der Personalwechsel auf Seite Stadtplanung zu einem Mehraufwand bezüglich Projektmanagement und Informationsaustausch.
Zusatzaufwand ca. 7'000 Franken

Kostenstand, Nachtragsofferte und neue Offerte

Mit den zwischenzeitlich aufgelaufenen Kosten sowie den zukünftig noch erforderlichen Aufwendungen für die Ergänzung und Präzisierung des Gestaltungsplans reichen die bewilligten finanziellen Mittel nicht aus. SKW schätzt die Kosten für die weitere Bearbeitung und Verfahrensbegleitung bis zur Genehmigung auf *48'600 Franken* gemäss Offerte vom 13. Mai 2024.

Die Büros Salewski Kretz Nater GmbH, Zürich, Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich und K-Atelier Architektur- und Designmodellbau, Zürich schätzen den Aufwand für die Anpassungen am Richtkonzept gesamthaft auf *5'900 Franken*.

Für das Strassenbauprojekt müssen noch Offerten eingeholt werden. Aufgrund der Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten wird der Aufwand auf *15'000 Franken* geschätzt.

Für die Teilrevision von Verkehrsplan II und Teilrichtplan Zentrum offerieren SKW die Bearbeitung und Verfahrensbegleitung bis zur Genehmigung für *15'800 Franken* gemäss Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung vom 6. Mai 2024.

Dies ergibt eine Summe von *85'300 Franken*. Beim Stadtrat wird ein Kredit von *86'000 Franken* beantragt.

Bezeichnung		Betrag
Restbetrag Kredit Parlament (vom 06.07.2015; total Fr. 345'000) per 31.01.2019*	Fr.	12'526
Kreditbewilligung und Auftragsvergabe (SRB vom 18.12.2019)	Fr.	70'500
Bewilligung Kredit (SRB vom 13.07.2022)	Fr.	40'000
Beantragung Kredit (SR-Sitzung vom 29. Mai 2024)	Fr.	71'000
Gesamtkosten für öffentlichen Gestaltungsplan Oberwetzikon	Fr.	194'026

*Fr. 345'000 – Fr. 332'474 (Kostenaufwand bis zur Verabschiedung Masterplan (SRB 011 vom 23.01.2019) = Fr. 12'526

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Planungsausgaben (ANR00501)	10 Jahre	71'000.00	7'100.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			7'100.00

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Strassen (ANR01471)	40 Jahre	15'000.00	375.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			375.00

Erwägungen

Mit der öffentlichen Auflage und der zweiten kantonalen Vorprüfung wurden wichtige Meilensteine im Gestaltungsplanverfahren erreicht. Im Zusammenhang mit diesen Verfahrensschritten sind Zusatzaufwendungen entstanden, die nicht vorhersehbar waren. Insbesondere mussten überdurchschnittlich viele Einwendungen bearbeitet werden, welche mehrheitlich von Grundeigentümerschaften im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen sind. Die nun anstehenden Arbeitsschritte sind notwendig, um die Entscheide der Planungskommission zum Umgang mit den Einwendungen und den Entscheid des Stadtrats zur Fusswegführung im Planungsgebiet umzusetzen. Für die Überarbeitung des Richtkonzepts und des Gestaltungsplans sowie für die Anpassung der kommunalen Richtpläne (Verkehrsplan II und Teilrichtplan Zentrum) sowie die Ausarbeitung des Strassenbauprojekts ist somit ein Kredit von 86'000 Franken zu genehmigen.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin